

**DECYZJA Nr 554/2026
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) oraz art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 15 października 2025 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 698/4, obręb ewidencyjny Dobrzyca, gm. Szydłowo, polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
przy udziale stron postępowania:

ustalam

dla Wnioskodawcy –

., następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 698/4, obręb ewidencyjny Dobrzyca, gm. Szydłowo, polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja zabudowy w liniach zabudowy oznaczonych w załączniku nr 1 do decyzji, przy czym w obowiązującej linii zabudowy należy sytuować nie mniej niż 50% elewacji budynku mieszkalnego, a przed obowiązującą linię zabudowy można wyprowadzić partię wejściową ww. budynku, poza tym linie zabudowy nie dotyczą niekubaturowych elementów budynku: schodów zewnętrznych, tarasów, podestów, pochylni, podjazdów, okapów, cokołów itp.,
 - b) powierzchnia nowej zabudowy/pojedynczego budynku od 90,0 m² do 200,0 m²,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy 0,38,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,08 do 0,38,
 - e) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy od 10,0 do 16,0 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych 1,
 - g) dach nad ww. budynkiem dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 40° nad główną bryłą budynku; dopuszcza się realizację dachu płaskiego o spadku do 12° na części budynku np. garaż, taras, partie wejściowe itp., wysokość całkowita od 6,0 do 8,0 m n.p.t., kalenica równoległa do frontowej obowiązującej linii zabudowy określonej w załączniku nr 1;
 - 2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - a) wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.); dla planowanej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Szydłowo znak: OŚ.6220.3.2025.III z dnia 5 września 2025 r., stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z niezbędną infrastrukturą i drogami wewnętrznymi na działkach o nr ewid. geod. 691/1, 691/2, 692/1, 692/3, 693/4, 693/6, 694/1, 694/2, 694/3, 694/4, 694/5, 694/6, 695/2, 695/4, 696/2, 696/4, 696/6, 697/2, 697/4, 698/2, 698/4, 699/3, 699/5, 699/6, 699/8, 699/9, 700/2, 700/4, 700/5, 700/8, 700/9 Dobrzyca, gmina Szydłowo, powiat pільski. Ww. decyzja określa jednocześnie warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska. Przedmiotowa decyzja przeniesiona została w części

obejmującej działkę nr 698/4 obręb Dobrzyca, gm. Szydłowo, decyzją Wójta Gminy Szydłowo znak: OŚ.6220.28.2025.III z dnia 20 października 2025 r. na rzecz Pana Adama Jarosza.

- b) zachowanie jako powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki nr 698/4,
 - c) przedmiotowy teren położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy” oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Puszcza nad Gwdą”,
 - d) inwestycja nie może prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych nagromadzonych w złożu stanowiącym główny zbiornik wód podziemnych nr 125 „Zbiornik Piła - Wałcz”,
- 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Szydłowo;
- 4) warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
- 5) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) woda do celów bytowych z gminnej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej,
 - c) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzanie odpadów w ramach gminnego systemu odprowadzania odpadów oraz zgodnie z przepisami o odpadach,
 - e) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie działki,
 - f) źródło ciepła - indywidualny system grzewczy, w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, np. pompy ciepła;
- 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej – działka nr 109 przez wewnętrzną drogę gminną – działka nr 701/1 oraz poprzez teren działki nr 701/2 (służebność gruntowa),
 - b) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów obsługujących planowaną działkę budowlaną w ilości dwóch na każdy lokal mieszkalny – w granicach terenu inwestycji;
- 7) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) zagospodarowanie działki nie może spowodować uniemożliwienia lub ograniczenia obecnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich, ani prowadzić do zakłócenia właściwej pracy przebiegających przez teren inwestycji lub w jego sąsiedztwie ew. linii uzbrojenia technicznego i urządzeń drenarskich, poza uzgodnionymi z zarządcami sieci i urządzeń robotami budowlanymi,
 - b) zagospodarowanie, w tym również zabudowa działki, winny uwzględniać przepisy odrębne dot. lokalizowania zabudowy na działce budowlanej;
- 8) warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy.
3. Linie rozgraniczające inwestycji, linie zabudowy - oznaczono na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 15 października 2025 r. wnioskodawca złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. Wniosek został uzupełniony w dniu 24 października 2025 r. W obszarze objętym wnioskiem nie obowiązywał wówczas i nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nie wystąpiły okoliczności stwarzające obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Planowane przedsięwzięcie nie służy realizacji celu publicznego. Wniosek nie obejmuje przedsięwzięcia w obrębie terenu zamkniętego. Planowana inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia zaliczanego, zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przeto nie wymagało załączenia do wniosku ostatecznej decyzji o środowiskowych

uwarunkowaniach.

W toku postępowania ustalono i zawiadomiono strony. Stwierdzono, biorąc pod uwagę położenie inwestycji w granicach obszaru Natura 2000 „Puszcza nad Gwdą” oraz obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Waleckie i Dolina Gwdy” z uwagi na rodzaj i parametry inwestycji nie ma przesłanek pozwalających na domniemanie potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary chronione. Rozpatrzenie wniosku było możliwe, ponieważ wniosek był kompletny. Strony miały możliwość zapoznania się z zamierzeniem, składać ewentualne dowody i wyjaśnienia w sprawie.

Projekt decyzji został opracowany przez urbanistę Magdalenę Kalinowską wpisaną na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383, która czyni zadość wymaganiom art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku postępowania przeprowadzono analizę urbanistyczną i stwierdzono, że odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji spełnione są warunki, o których mowa w przepisach art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dowodem w tym zakresie jest ww. analiza, której wyniki stanowią załączniki nr 2 i 3 do niniejszej decyzji. Decyzja wymagała uzgodnienia z/ze:

- 1) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych; uzgodniono – postanowienie znak: ON-NS.9011.260.2026 z dnia 10 marca 2026 r.
- 2) Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego – jako organem administracji geologicznej – w odniesieniu do złoża wód podziemnych (GZWP); uzgodniono milcząco - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- 3) Starostą Pilskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono – postanowienie znak: WGK.6124.287.2026.IV.3 z dnia 9 marca 2026 r.
- 4) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu – w odniesieniu do obszarów chronionych; uzgodniono milcząco - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- 5) Zarządcą drogi gminnej – Wójtem Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej; uzgodniono bez uwag.
- 6) Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego; uzgodniono – postanowienie znak: OPO.Z-3.4351.184.2026.KJ z dnia 12 marca 2026 r.
- 7) Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie w Pile – jako organem melioracji wodnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono milcząco - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 2a, 5, 6, 8, 9 oraz art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inne uzgodnienia nie były konieczne, z uwagi na brak przesłanek do ich dokonania w ww. przepisach art. 53 ust. 4 oraz art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poza tym:

- planowana budowa zapewnia spełnienie warunku kontynuacji cech i funkcji zabudowy z terenów przyległych;
- działka ma zapewniony dojazd do drogi publicznej gminnej – działka nr 109 przez wewnętrzną drogę gminną – działka nr 701/1 oraz poprzez teren działki nr 701/2 (służebność gruntowa);
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- na terenie inwestycji nie występują grunty rolne klas I-III (występują grunty rolne - orne klasy RV i RVI) oraz grunty leśne, nie nastąpi więc ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne, a zatem

planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;

- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W świetle wszelkich powyższych okoliczności rozstrzygnięto jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Od decyzji niniejszej stronie przysługuje prawo do wniesienia odwołania za pośrednictwem Wójta Gminy Szydłowo do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile w terminie czternastu dni od daty doręczenia decyzji. Strona ma również prawo do złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania w ww. terminie.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w wydaniu niniejszej decyzji, do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem Wójta Gminy Szydłowo, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Decyzja niniejsza została podana do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.) w zw. z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).



Z up. WÓJTA
KIEROWNIK REFERATU
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

mgr inż. Małgorzata Wieczorek

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - wtórnik mapy zasadniczej w skali 1:500 z ustaleniami graficznymi;
- 2) załącznik nr 2 - wyniki analizy część tekstowa;
- 3) załącznik nr 3 - wyniki analizy część graficzna.

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca - „
- 2) Strony postępowania wg rozdzielnika;
- 3) UG Szydłowo a/a.

Kopia mapy zasadniczej

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii
z treścią materiału państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego

Skala 1:500
Województwo: wielkopolskie
Powiat: pilski
Gmina: Szydłowo
Miejscowość: DOBRZYCA
Godło: 6.195.10.10.1.3, 6.195.10.10.1.4
Układ współrz. 2000/6
Sygnatura:
WGK.6642.1.5394.2025

STAROSTA PILSKI

MAPA ZASADNICZA

(Nazwa materiału zasobu)

P.3019.2014.21

(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

15-10-2025

(Data wykonania kopii)

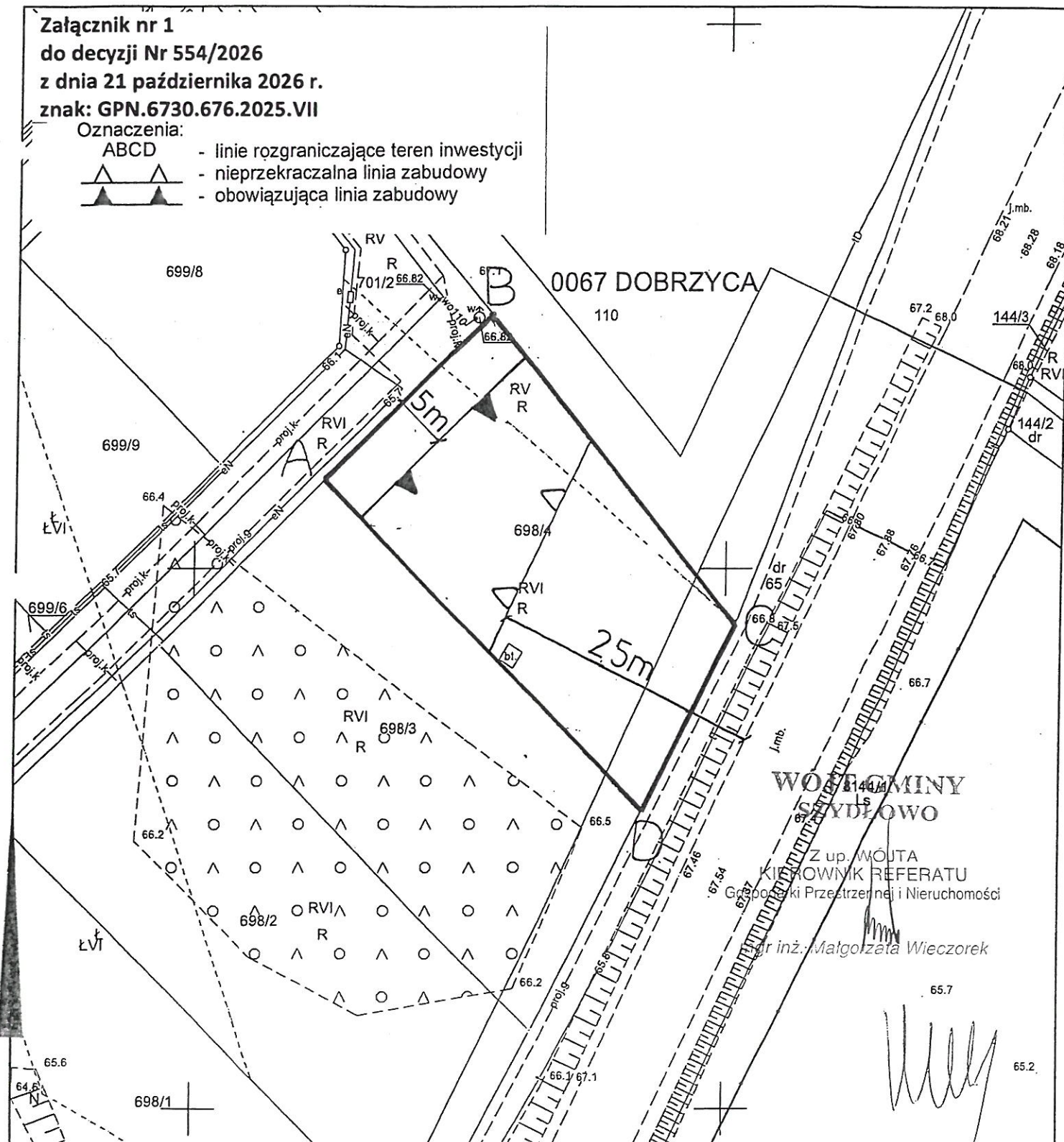
W. STAROSTA

Aneta Lech
Inspektor w Powiatowym Urzędzie Geodezji i Kartografii
Pobranie kopii z GUS (Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

Załącznik nr 1
do decyzji Nr 554/2026
z dnia 21 października 2026 r.
znak: GPN.6730.676.2025.VII

Oznaczenia:

- ABCD - linie rozgraniczające teren inwestycji
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy



WYNIKI ANALIZY

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW O KTÓRYCH
MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Rodzaj inwestycji: zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 698/4, obręb ewidencyjny Dobrzyca, gm. Szydłowo, polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Obszar analizowany: teren wyznaczony przez odległość 130,0 m, większą od 50,0 m, stanowiąca trzykrotność szerokości frontu terenu inwestycji, przedstawiony na załączniku graficznym.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:

	cechy zabudowy istniejącej i zapewniającej ich kontynuację przez nową zabudowę	cechy zabudowy planowanej
Funkcja zabudowy	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN budynek mieszkalny
Linia zabudowy	budynki lokalizowane w odległości ok. 1,0 – 55,0 m od frontowych granic	zgodnie z załącznikiem graficznym
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki, powierzchnia zabudowy	ok. 18,9%	od 90,0 m ² do 200,0 m ²
Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej	ok. 62,2%	niemniej niż 50%
Intensywność zabudowy (całkowita)	ok. 0,19, średnia 0,19, tolerancja 20% wskaźnika do 0,23	maksymalna intensywność zabudowy do 0,38 nadziemna intensywność zabudowy od 0,08 do 0,38
Szerokość elewacji frontowej	ok. 12,50 m, średnia 12,50 m, tolerancja od 10,0 m do 15,0 m	od 10,0 m do 16,0 m
Geometria dachu	pochyłe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, wysokości całkowite: ok. 7,0 m n.p.t. - budynki z dachem pochyłym, kalenica równoległa do granic działek	dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 40° nad główną bryłą budynku; dopuszcza się realizację dachu płaskiego o spadku do 12° na części budynku np. garaż, taras, partie wejściowe itp., wysokość całkowita od 6,0 do 8,0 m n.p.t., kalenica równoległa do frontowej obowiązującej linii zabudowy określonej w załączniku nr 1

Analiza w zakresie funkcji, a także spełnienia warunków z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy

Funkcja terenu	Jak wynika z ww. tabeli	Warunek spełniony
Warunek dobrego sąsiedztwa	Jak wynika z ww. tabeli	Warunek spełniony
Dostęp do drogi publicznej	Droga gminna – działka nr 109 przez wewnętrzną drogę gminną – działka nr 701/1 oraz poprzez teren działki nr 701/2 (służebność gruntowa)	Warunek spełniony
Uzbrojenie terenu	Woda – z sieci wodociągowej, energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej, kanalizacja sanitarna – do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane powierzchniowo bez kanalizowania, odpady – gminny system gospodarki odpadami, indywidualny system	Warunek spełniony
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	nie, nie ma gruntów rolnych oraz gruntów leśnych	Warunek spełniony
Zgodność z przepisami odrębnymi	Tak	Warunek spełniony
Zamierzenie budowlane w obszarze: a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595) ustanowionym pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	Nie dotyczy	Warunek spełniony

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

Z up. WÓJTA
KIEROWNIK REFERATU
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości
mgr inż. Małgorzata Wieczorek

